

**2023/0439/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## **Umbau, Aufstockung und Neubau des ehemaligen Pfarrheims, Am Kalkofer Weg, Gemarkung Kirrberg**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	19.10.2023	Ö
Ortsrat Kirrberg (Anhörung)	17.10.2023	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zur Umnutzung des ehemaligen Pfarrheims in 24 Studentenappartements vor. Diese Umnutzung umfasst Umbau und zudem Aufstockung und Neubau.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Auf dem Grundstück Am Kalkofer Weg 4, Flur 6, Flurstück: 1318/1 + 1318/2, soll das in den 60iger Jahren (1967) errichtete kath. Jugendheim zu einem Wohngebäude mit insgesamt 24 Studentenappartements umgebaut, erweitert und aufgestockt werden.

Das ehemalige Jugendheim ist mehrfach, bis zur Aufgabe der Nutzung durch den kirchlichen Träger, umgebaut worden. Wegen diverser Baumängel und Schäden, sowie der hohen Nachfrage nach bezahlbaren Studentenwohnungen, bot sich die Umnutzung des Gebäudes zu bezahlbarem Wohnraum an. Mit Erhöhung des Dachraumes zu einem Staffelgeschoß, welches mit der vorliegenden Planung realisiert werden soll, soll eine wirtschaftliche Betreibung des Gebäudes erreicht werden. Zur Unterbringung von PKW's und Fahrrädern ist die Errichtung einer Stellplatzanlage geplant zur Unterbringung von 16 Fahrzeugen. Weiter drei Stellplätze entstehen für die Besucher des in der Nähe liegenden Friedhofs. Das Gebäude fügt sich nach Auffassung der Entwurfsverfasser, auch nach dem Umbau, in die Umgebungsbebauung, ein. Belästigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Für das vorhabenbetreffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Durch die Aufstockung erreicht das Gebäude eine absolute Höhe von 10,625 m (Attika) und überragt somit das dargestellt höchste Gebäude der näheren Umgebung (Am Kalkofer Weg 11) um 20 cm. Das beantragte Vorhaben würde somit den künftigen für neue Vorhaben zu Grunde legenden Einfügerahmen entsprechend vergrößern.

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde bezüglich des Stellplatznachweises folgendes festgestellt: „Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Fahrzeuge korrespondiert mit der Anzahl der Wohnungen – nicht mit der Anzahl der Betten. Demnach muss die erforderliche Anzahl der Stellplätze für PKW Im Formular: Beschreibung der baulichen Anlage, angegeben werden. Abschläge müssen schriftlich begründet werden. Fehlende Stellplätze können auch an anderer Stelle nachgewiesen - oder, auf Grund städtischer Satzung, bar abgelöst werden.“

Bei 1,5 Stellplätze / Wohneinheit wären bei diesem Bauvorhaben 36 Stellplätze notwendig. Geplant sind seitens des Bauherrn 16 (s. Lageplan). Eine Reduzierung ist mit Begründung möglich, so können durch die Kleinteiligkeit der Wohneinheiten geringere Stellplatzzahlen beantragt werden. Es wurde bis dato weder ein Antrag zur Ablösung gestellt noch der der Nachweis der benötigten Stellplätze in geeigneter Nähe nachgewiesen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

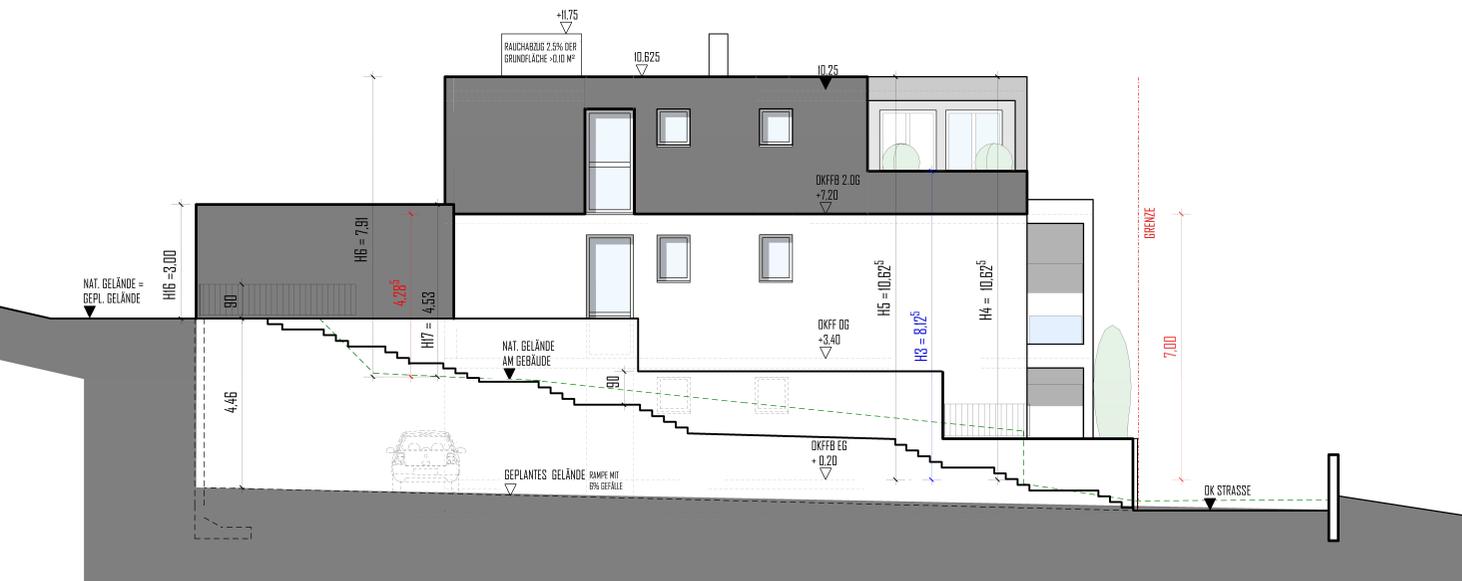
Keine

## **Anlage/n**

- 1 Ansichten NO+SO (öffentlich)
- 2 Ansichten NW+SW (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Ansichten mit Höhen (öffentlich)
- 5 Stellplatznachweis (öffentlich)
- 6 Luftbild (öffentlich)
- 8 Rücknahme VB-Plan (öffentlich)
- 9 Begründung zur Reduzierung der erforderlichen Stellplätze (öffentlich)



**ANSICHT NORD-OSTEN**

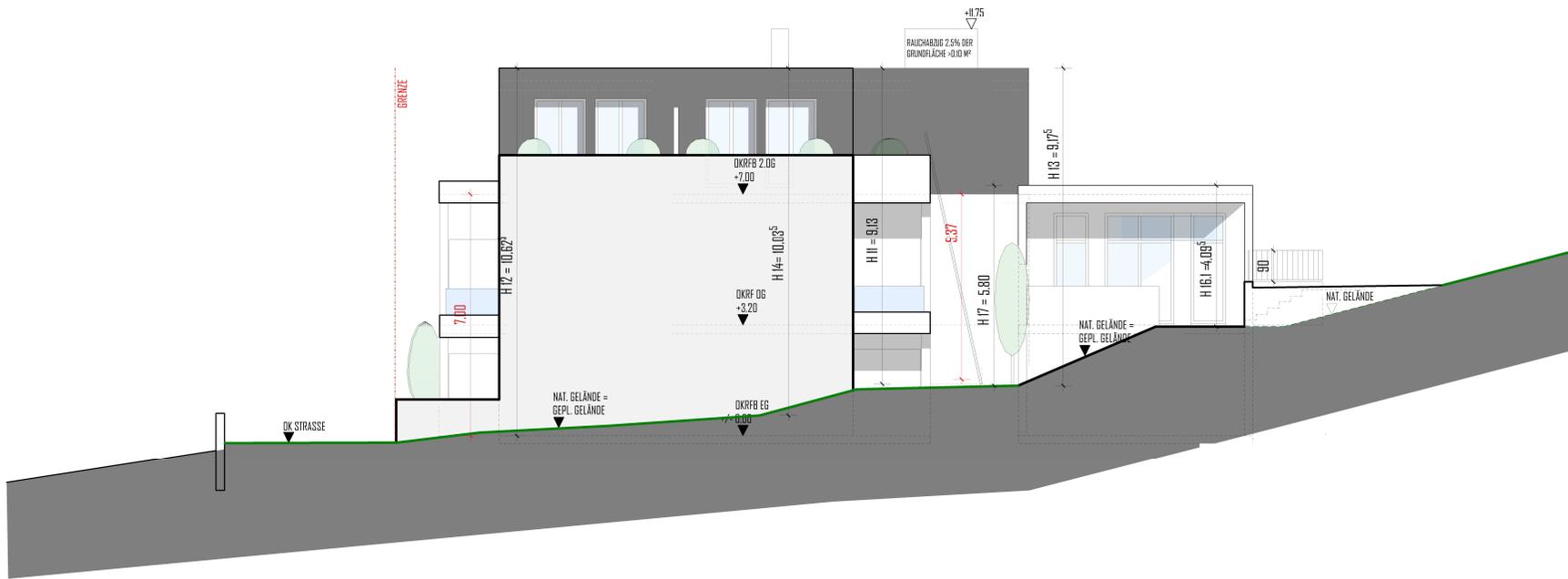


**ANSICHT SÜD-OSTEN**

ÄNDERUNG:		INDEX-DATUM:	
ÄNDERUNG:	NACH FAHRPLAN VOM 25.05.2023	INDEX-DATUM:	B 22.06.2023
ÄNDERUNG:	GELÄNDEVERLAUF, WANDHÖHEN	INDEX-DATUM:	A 06.01.2023

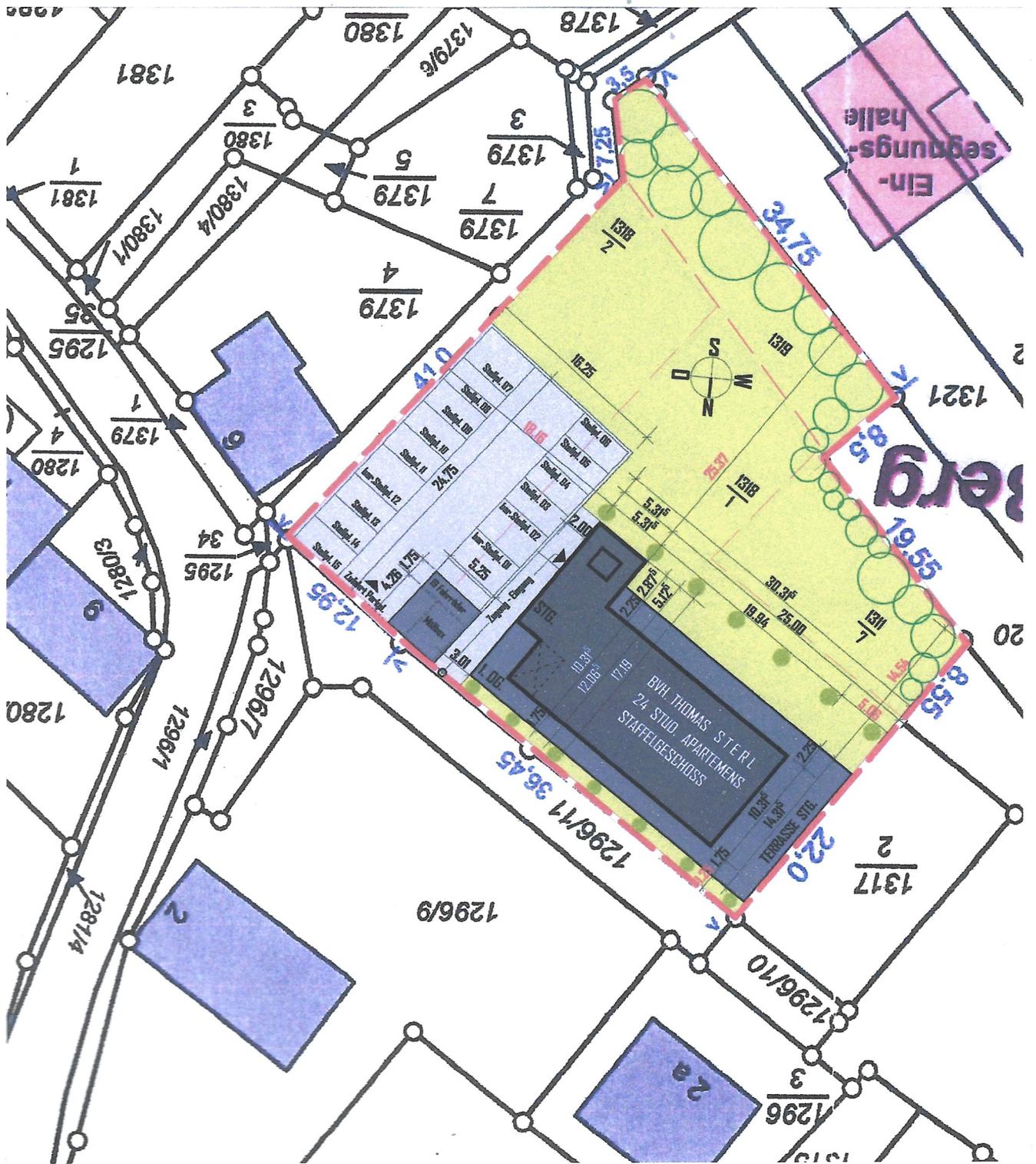


**ANSICHT SÜD-WESTEN**



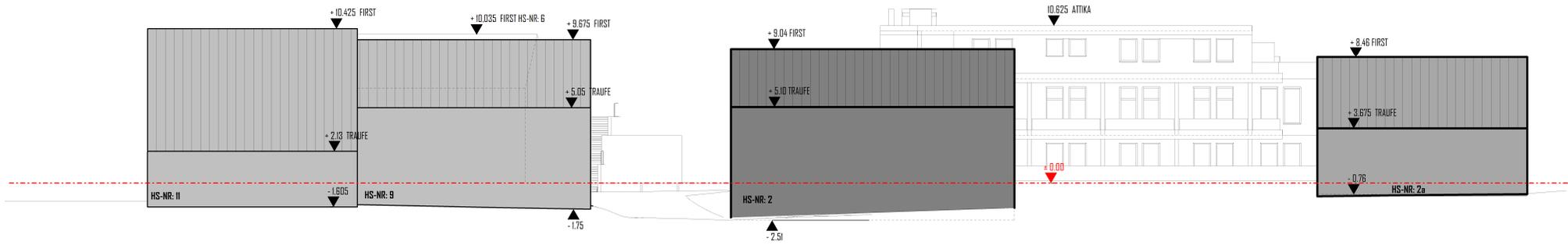
**ANSICHT NORD-WESTEN**

ÄNDERUNG:		INDEX:	
ÄNDERUNG:		DATUM:	
ÄNDERUNG:	NACH FAHRPLAN VOM 25.05.2023	INDEX:	B
ÄNDERUNG:	GELÄNDEVERLAUF, WANDHÖHEN	DATUM:	22.06.2023
		INDEX:	A
		DATUM:	06.01.2023

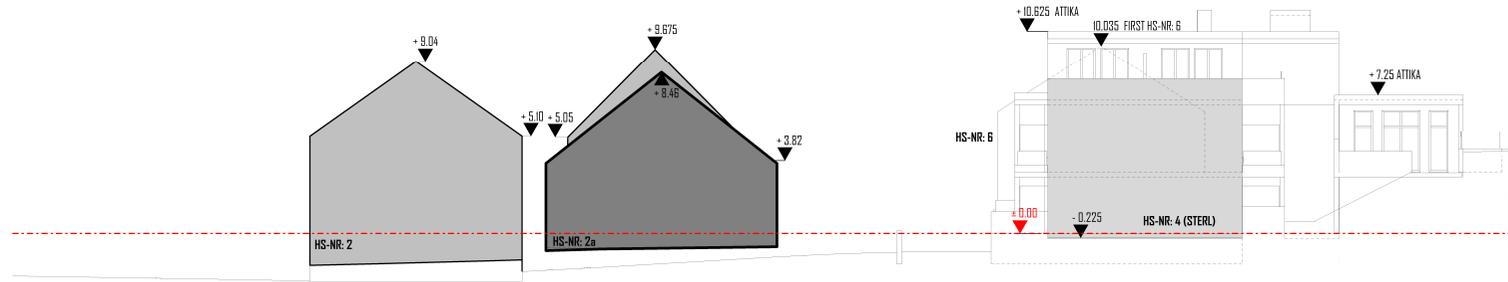


**BAUVORHABEN :** UMBAU, AUFSTOCKUNG UND NEUBAU DES EHEMALIGEN PFARRHEIMES  
 ZUR 24 STUDENTENAPARTMENS MIT 15 STELLPLÄTZEN

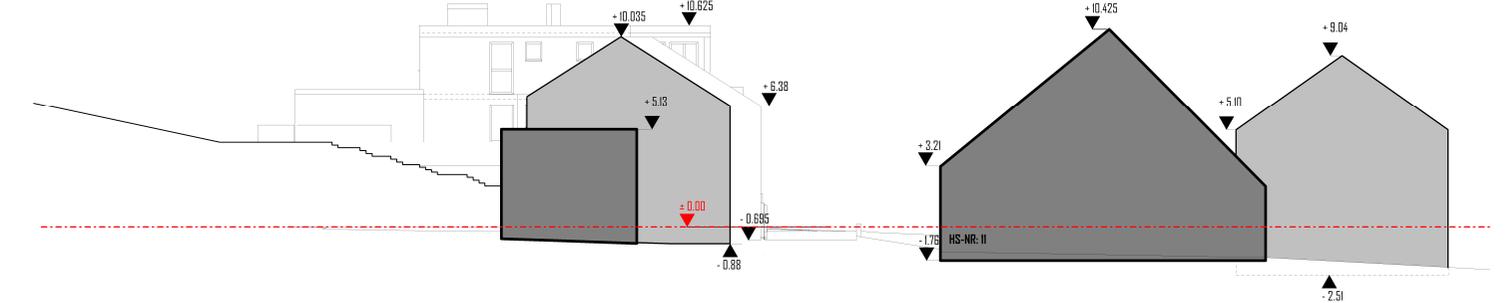
**BAUORT :** 66424 KIRRBURG KALKOFER WEG 4 FLUR 6 1311/7 1318/1 1318/2 1319



ANSICHT NORDOSTEN



ANSICHT NORDWESTEN



ANSICHT SÜDOSTEN

ÄNDERUNG:		INDEX:	
ÄNDERUNG:		DATUM:	
ÄNDERUNG:		INDEX:	
ÄNDERUNG:		DATUM:	

## BERECHNUNG DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE

**BAUVORHABEN :** : Umbau, Aufstockung und Neubau des ehemaligen  
Pfarrheimes zu 24 Studentenappartements mit 16 STP

**BAUORT :** : Am Kalkofer Weg 4, 66424 Homburg

### BESTAND

<b>NACHWEIS KfZ-Stellplätze</b>				
lt. Anlage zum GA-Erlass	Zeile	notwendige	vorhandene	Differenz
Stellplätze oder Garagen				
Büro in m <sup>2</sup>	140 2.1 je 35m <sup>2</sup> 1STP		4	
Versammlung in m <sup>2</sup>	287,7 4,3 je 15m <sup>2</sup> 1STP		19	
Wohnung < 160m <sup>2</sup>	1 1.3 je WE 1STP		1	
Summe			24	
Ablösevertrag liegt bei				NEIN

### NACH NUTZUNGSÄNDERUNG

<b>NACHWEIS KfZ-Stellplätze</b>				
lt. Anlage zum GA-Erlass	Zeile	notwendige	vorhandene	Differenz
Stellplätze oder Garagen				
Appartements	1.3 je WE 1STP	24	24	8
Fahrräder	1,5 je WE 2STP	48	0	32
Summe				
Ablösevertrag liegt bei				NEIN

ZW/HOM, den 25.05.2023

.....  
Entwurfsverfasser

.....  
Bauherr

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



Kreisstadt Homburg  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
z.Hd. Frau Grandegger  
Postfach 1653  
66407 Homburg

Thomas Sterl  
Hauptstraße 9  
66894 Krähenberg

20.06.2023

**Rücknahme des Antrags auf Eröffnung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 II BauGB**

Sehr geehrte Frau Grandegger, sehr geehrter Herr Banowitz,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 23.05.2023 (Az. 610 (630/00686/22)) möchten wir hiermit unseren Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans) gem. § 12 II BauGB zurücknehmen. Es bleibt somit bei dem ursprünglichen Vorhaben, nämlich beim Umbau und Aufstockung des ehemaligen Pfarrheims mit entsprechenden Stellplätzen gemäß der Ihnen vorliegenden Pläne.

Die ferner monierten Punkte sowie die Nachforderungen seitens Herrn Habermanns werden in einem gesonderten Schreiben erörtert bzw. durch unsere Architekten vervollständigt.

Mit freundlichen Grüßen

**ANTIK - KUNST - DESIGN**  
REPERATUR UND AUFARBEITUNG  
VON  
Möbel - POLSTERMÖBEL  
Thomas Sterl STERL  
Saarbrückenstr. 25  
66424 Homburg  
Tel. 06841-15977

**Kreisstadt Homburg**  
**Untere Bauaufsichtsbehörde**  
**z.Hd. Frau Sarah Rünzi**  
**Postfach 1653**  
**66407 Homburg**

***Antrag auf Festsetzung eines geringeren Stellplatzbedarfs bei Studentenwohnungen***

Sehr geehrte Frau Rünzi,

hiermit möchte ich darlegen, inwieweit ein geringerer Stellplatzbedarf bei meinem Projekt in Kirrberg sehe und wieso folgende Aspekte beim Ausüben des pflichtgemäßen Ermessens aus § 47 I LBO Berücksichtigung finden sollte.

Ihren Ausführungen zufolge, ist ein Stellplatzerfordernis von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit anzusetzen. Damit würden 36 Stellplätze erforderlich sein.

Dieses Erfordernis lässt sich durch die bisherige behördliche Praxis in ähnlichen Fällen, insbesondere bei Wohneinheiten unter 50m<sup>2</sup> auf einen Stellplatz pro Wohneinheit reduzieren. Dies wurde mir bereits durch Herrn Habermann so kommuniziert und bestätigt. Dies würde mithin einem Erfordernis von nunmehr 24 Stellplätzen entsprechen.

Weiter ist auch der öffentliche Personennahverkehr zu berücksichtigen (vgl. § 47 I S.2 LBO). Vorliegend haben wir in Kirrberg eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Die Anbindung erfolgt über die ca. 150m entfernte Bushaltestelle „Markt“, mit regelmäßigen Verbindungen in die Homburger Innenstadt und nach Zweibrücken. Die Anbindung nach und aus Homburg erfolgt dabei bspw. im 30min-Takt. Bundesweit hat sich dabei eine Abzugsfähigkeit von bis zu 20% etabliert, so auch in der Landeshauptstadt Saarbrücken. Vorliegend würde ein Abzug i.H.v. 20 % das Stellplatzerfordernis auf ca. 19 Stellplätze reduzieren.

Ferner möchte ich darauf hinweisen, dass auch eine entsprechende Versorgung mit Fahrradstellplätzen vorgesehen ist. Dies können Sie den Ihnen vorliegenden Plänen entnehmen. Geplant ist, bis zu 24 Fahrradstellplätze zur Verfügung zu stellen. Dies würde einer 100%igen Quote pro Wohneinheit bedeuten. Unter der Berücksichtigung, dass die geplanten Wohnungen für Studenten zur Verfügung gestellt werden, sind auch die Bedürfnisse dieser Bewohnergruppe entsprechend zu honorieren. Wie auch die Landeshauptstadt Saarbrücken dies in ihrer Stellplatzrichtlinie getan hat, ist der bundesweite Trend unter den Studierenden zu weniger Auto mehr Fahrrad zu berücksichtigen. Die Studierenden von heute nutzen überwiegend den ÖPNV sowie das Fahrrad – diese Entwicklung wird auch durch das Semestertickets weiter gefördert. Dass Studenten auf das Auto verzichten, ist in zahlreichen Studien und Umfragen entsprechend belegt – wobei dies im Ergebnis eine Entwicklung des zunehmenden Klimawandels und eines besonderen ökologischen und klimabewussten Bewusstseins nicht nur unter den Studierenden sein dürfte.

Im Ergebnis ist wohl für die Zukunft auch ein weiter sinkender Nutzungsbedarf für das Auto zu prognostizieren, insbesondere hinsichtlich eines neuen Klimabewusstseins in der ganzen Bevölkerung.

Die CHE-Studie „Verkehrsmittel für den Weg zur Hochschule: Wie Studierende ihre Hochschule erreichen - gestern und heute“ fasst diese Entwicklung hervorragend zusammen. Im Ergebnis nutzen heutzutage nur noch 25% der Studierenden das Auto für den Weg zur Universität.

Die deutschen Universitätsstädte fordern dahingehend bei Bauvorhaben, einen reduzierten Stellplatzbedarf bei entsprechenden Wohnkomplexen. Die Stellplatzrichtlinien der umliegenden Universitätsstädte Saarbrücken und Kaiserslautern haben Wohnkomplexe für Studenten entsprechend honoriert. Dabei wird ein Schlüssel von 1/4 angewendet. Mithin würde dies bei einer entsprechenden Anwendung und den geplanten 24 Einheiten ein Stellplatzplatzäquivalent von 6 bzw. 7 Stellplätzen ergeben.

Ich bin davon überzeugt, dass auch Sie als Dienstleister im Baubereich für das Wohl der Stadt und Region sowie den Hochschulstandort entsprechend zu Berücksichtigen wissen. Ich bin, wie auch Sie, an einer guten Lösung interessiert.

Ich hoffe auf ein wohlwollendes Ermessen Ihrerseits.

Mit freundlichen Grüßen